

安心R住宅調査報告書〈記載要領〉

1 報告者

- 1.1 「報告年月日」欄には、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第2項第1号に定める事項の調査が完了した年月日を記載すること。
- 1.2 「報告番号」欄には、調査書の作成毎に通し番号を記載すること(例:「001」など)。
- 1.3 「報告者」欄には、調査を行った事業者の名称及び宅地建物取引業の免許証番号を記載し、社印(角印)を押印すること。

2 物件概要

- 2.1 「所在地」欄には、当該住宅の所在地を記載すること。所在地は町又は字の名称までの記載でも差し支えない。
- 2.2 「概要」欄には、当該住宅の登記簿に記載された構造及び建物の延べ面積(マンションにあっては、専有面積)を表示すること。登記簿に記載された面積を記載しても差し支えない。
- 2.3 「建築年月」欄には、当該住宅の登記簿に記載された新築年月日を記載すること。

3 耐震性

- 3.1 「耐震性」欄には、現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるものであることを確認したうえで、「現行の建築基準法の耐震基準に適合、昭和56年6月以降に着工又は耐震診断等により安全性を確認」を選択すること。登録検査事業者又は保険法人が適合を確認した書類をもとに確認すること。新耐震基準等に適合することを確認するための書類としては次の書類があげられる。

- ① 確認済証
- ② 検査済証
- ③ 台帳記載事項証明
- ④ 新築住宅に係る建設住宅性能評価
- ⑤ (新築)住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
- ⑥ 既存住宅に係る建設住宅性能評価書(耐震等級が1以上)
- ⑦ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
- ⑧ 構造計算書
- ⑨ 耐震診断結果報告書
- ⑩ 耐震基準適合証明書、住宅耐震改修証明書、固定資産税減額証明書、耐震改修に関して発行された増改築等工事証明書の写し

上記①～⑤にあっては、次のイからホまでに掲げる者が、⑥～⑩にあってはハからヘまでに掲げる者が発行した書類の確認をもって行うこと。

- イ 建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁
- ロ 建築基準法第7条第4項に規定する建築主事等
- ハ 建築基準法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関
- ニ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- ホ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人
- ヘ 建築士法第2条第1項に規定する建築士

4 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合

- 4.1 「適合証発行日」欄には、住宅瑕疵担保責任保険法人により発行された既存住宅売買瑕疵保険検査適合証の発行日を記載すること。

- 4.2 「保険法人名」欄には、既存住宅売買瑕疵保険検査適合証を発行した住宅瑕疵担保責任保険法人の名称を記載すること。
- 4.3 住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する既存住宅売買瑕疵保険検査適合証の写しを別紙として添付すること。
- 5 共用部分の管理（共同住宅又は長屋の場合）
 - 5.1 「管理規約」欄及び「長期修繕計画」欄には、当該共同住宅等の管理規約及び長期修繕計画が記載された書類を確認したうえで選択すること。書類を保持しておらず、当該共同住宅の管理組合が管理規約及び長期修繕計画の開示を承諾しない場合は、管理組合又はマンション管理業者にそれらの書類の有無を照会し、それぞれ有ることを確認すること。
- 6 住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事の実施状況
 - 6.1 「住宅リフォーム工事の実施状況」欄には、住宅リフォーム工事の実施判断の基準に適合する住宅リフォーム工事を実施済の場合は「実施済」を選択し、建築後極めて早く住宅リフォーム工事が不要な場合は「建築後極めて短いため不要」を選択すること。
- 7 掲載予定の広告媒体
「掲載予定の広告媒体」欄には、当該住宅の広告に当たって掲載予定の広告媒体を選択すること。広告媒体が未定の場合、「備考欄」に未定と記載すること。
- 8 当該住宅に関する書類の保存状況等
当該住宅に関する書類の保存状況について、「有」「無」「不明」の別を記載すること。

①建築時の情報（増改築等を行った住宅である場合は、増改築等のときのものを含む）

適法性に関する書類	確認の申請書及び添付図書	建築基準法第6条第1項（同法第87条第1項又は同法第87条の2において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請書及び添付図書
	確認済証	建築基準法第6条第1項及び同法第18条第3項（これらの規定を同法第87条第1項又は同法第87条の2において準用する場合を含む。）の確認済証
	検査済証	建築基準法第7条第5項及び同法第18条第18項（これらの規定を同法第87条の2において準用する場合を含む。）の検査済証
	台帳記載事項証明書	建築基準法の特定行政庁の台帳に記載されている旨を証明する書類
	法適合状況調査報告書	「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」（平成26年7月2日国住指第1137号）に基づく法適合状況調査報告書
認定等に関する書類	長期優良住宅建築等計画認定通知書・認定長期優良住宅建築証明書	長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第3号）第6条、第9条又は第13条に規定する通知書、認定長期優良住宅建築証明書
	低炭素建築物新築等計画認定通知書・認定低炭素住宅建築証明書	都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則（平成24年国土交通省令第86号）第43条第2項（同規則第46条において読み替えて準用する場合を含む。）に規定する通知書、認定低炭素住宅建築証明書
住宅性能評価に関する書類	設計住宅性能評価書	住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第1項に規定する設計住宅性能評価書
	建設住宅性能評価書	住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書建設住宅性能評価書
フラット35 適合証明書		フラット35（証券化支援事業（独立行政法人住宅金融支援機構法第13条第1項第1号及び第2号の規定に基づき行う業務をいう。））の技術基準に係る適合証明書
竣工段階の設計図書		当該住宅が竣工した時点の建物の現況が記録された各種図面書類（竣工段階の設計図書、仕様関係、構造関係、設備関係、設備機器関係等）

②維持保全の状況に係る情報（当該特定既存住宅の所有者自らが行った維持保全に関する情報を除く）

維持保全計画		長期優良住宅の普及の促進に関する法律第5条第1項に規定する長期優良住宅建築等計画、点検や修繕の時期および内容の目安となる情報が記載された書類等
点検・診断の記録	建物状況調査の結果報告書	平成30年4月1日以降の宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査の結果についての報告書（広告時点において実施後1年を経過したものに限る。）
	定期調査報告書	建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第5条第3項及び同規則第6条第3項に規定する書類

	認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録	長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 11 条に規定する認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録
	浴室、便所、台所等建築物の設備の使用の可否	※「浴室、便所、台所等建物の設備の使用の可否」を記載する場合には、住宅購入者へ動作確認の方法に幅があることを説明するとともに、住宅購入者の求めに応じて、どの程度の確認を行ったのか開示すること。この際、住宅購入者が引渡後の水漏れ等を懸念する場合には、既存住宅売買瑕疵保険の特約を活用することが考えられる。
	給排水管・設備の検査結果	検査事業者による給排水管・設備（給湯機、火災報知器等）検査結果の記録 ※複数箇所の検査及び 1 箇所につき複数の検査履歴がある場合はその旨を説明すること。
	定期保守点検の結果	建築時のハウスメーカー等による定期保守点検の記録等
	特定保守製品の点検の実施状況及びその結果	消費生活用製品安全法（昭和 48 年法律第 31 号）第 2 条第 4 項に規定する特定保守製品の点検結果の記録 ※特定保守製品：ビルトイン式電気食器洗機、浴室用電気乾燥機、石油給湯機、石油ふろがま、FF 式石油温風暖房機、屋内式ガス瞬間湯沸器、屋内式ガスふろがま ※複数箇所の点検及び 1 箇所につき複数の点検履歴がある場合はその旨を説明すること
防蟻に関する情報 (戸建て住宅のみ)	シロアリ検査結果報告書	シロアリ検査事業者によるシロアリの検査結果報告書
	防蟻処理の記録	シロアリ検査事業者による防蟻処理が実施されていることを示す書類
維持修繕の実施状況の記録		住宅の点検・修繕実施時期の目安・計画にもとづく修繕工事の実施記録の情報（外壁・屋根補修、バルコニー防水、外装関連、開口部関連等） 計画的な修繕以外の修理の実施記録の情報（雨漏り、基礎・構造、給排水漏水等の修繕を示す書類）
住宅リフォーム工事・改修に関する書類		住宅の性能や仕様等を向上させようとする目的で行ったリフォーム・改修工事に関する実施記録 (耐震改修、断熱改修等の住宅の性能に関する工事の他、増築や改築などの工事に関する情報、設備の更新等の現状よりも性能、仕様を向上させようとする工事を示す書類)

③保険又は保証に係る情報

構造上の不具合及び雨漏りに関する 保険・保証の書類	既存住宅売買瑕疵保険の 申込み状況に関する書類	既存住宅売買瑕疵保険の申込が受理されていることを証する書類
	その他の保証	建設時のハウスメーカー、仲介事業者等による保証が付されていることを証する書類
その他の保険・ 保証	給排水管の保険・保証	既存住宅売買瑕疵保険の特約又は建設時のハウスメーカー、仲介事業者等による保証が付されていることを証する書類

	設備の保険・保証	設備に関する保証が付されていることを証する書類
	リフォームの保険・保証	リフォーム瑕疵保険の付保又は住宅リフォーム会社等による保証が付されていることを証する書類
	シロアリの保険・保証	シロアリ検査事業者等によるシロアリに関する保証が付されていることを証する書類

④省エネルギーに係る情報

省エネルギー性能に関する書類	長期優良住宅建築等計画認定通知書・認定長期優良住宅建築証明書	長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成 21 年国土交通省令第 3 号）第 6 条、第 9 条又は第 13 条に規定する通知書、認定長期優良住宅建築証明書
	低炭素建築物新築等計画認定通知書・認定低炭素住宅建築証明書	都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則（平成 24 年国土交通省令第 86 号）第 43 条第 2 項（同規則第 46 条において読み替えて準用する場合を含む。）に規定する通知書、認定低炭素住宅建築証明書
	設計住宅性能評価書	住宅の品質確保の促進等に関する法律第 6 条第 1 項に規定する設計住宅性能評価書
	建設住宅性能評価書	住宅の品質確保の促進等に関する法律第 6 条第 3 項に規定する建設住宅性能評価書建設住宅性能評価書
	基準適合認定制度の e マーク	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 36 条に規定する基準適合認定表示制度の e マーク
	BELS 第三者認証マーク	建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成 28 年国土交通省告示第 489 号）に基づく建築物省エネルギー性能表示制度の第三者認証マーク
	住宅省エネラベル	特定住宅に必要とされる性能の表示に関し講ずべき措置に関する指針（平成 21 年国土交通省告示第 634 号）※に規定する住宅省エネラベル（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律附則第 6 条の規定による改正前のエネルギーの使用の合理化等に関する法律第 76 条第 1 項に規定する登録建築物調査機関の評価を受けた上で表示したものに限り。）※平成 29 年 3 月 31 日に廃止
	CASBEE 評価認証票	CASBEE（建築環境総合性能評価システム）評価認証票
	環境共生住宅認定書	環境共生住宅認定規程（一般財団法人建築環境・省エネルギー機構）第 4 条に規定する認定書
開口部（窓）の仕様に関する情報	フラット 35S 適合証明書	フラット 35S（優良住宅整備促進事業等補助金交付要綱（平成 22 年国住民支第 3 号）に規定する優良住宅整備促進事業）の省エネルギー性に関する技術基準に係る適合証明書
	複層ガラス	複層ガラスの設置されていることが確認できる設計図書等 ※目視により、複層ガラスが設置されていることが確認できた場合は「有」を選択して差し支えない
	二重以上のサッシ	内窓又は外窓が設置されていることが確認できる設計図書等

		※目視により、内窓又は外窓が設置されていることが確認できた場合は「有」を選択して差し支えない
省エネ設備に関する情報	高効率給湯機	高効率給湯機が設置されていることが確認できる設計図書等 ※目視により、設置されていることが確認できた場合は「有」を選択して差し支えない
	太陽光発電システム	太陽光発電システムが設置されていることが確認できる設計図書等 ※目視により、設置されていることが確認できた場合は「有」を選択して差し支えない
	太陽熱利用システム	太陽熱利用システムが設置されていることが確認できる設計図書等 ※目視により、設置されていることが確認できた場合は「有」を選択して差し支えない
	家庭用燃料電池	家庭用燃料電池が設置されていることが確認できる設計図書等 ※目視により、設置されていることが確認できた場合は「有」を選択して差し支えない

⑤共用部分の管理に係る情報（共同住宅又は長屋の場合）

修繕積立金の積立状況に関する書類	「管理に係る重要事項調査報告書」（「管理に係る重要事項報告作成に関するガイドライン」（一般社団法人 マンション管理業協会）様式 3）の「修繕積立金会計資産総額」欄及び「修繕積立金滞納額」欄の記載内容等 ※できる限り直近の数値（直前の決算期における額等）を時点を明示して記載してあることが望ましい ※管理組合の承諾が得られた場合に、「開示可」を選択すること ※売主が書類を保持していない場合は、管理組合又はマンション管理業者に当該書類の有無を照会すること
共用部分における大規模修繕の実施状況の記録	「管理に係る重要事項調査報告書」（「管理に係る重要事項報告作成に関するガイドライン」（一般社団法人 マンション管理業協会）様式 3）の「共用部分等の修繕実施状況」欄の記載内容等 ※管理組合の承諾が得られた場合に、「開示可」を選択すること ※売主が記録を保持していない場合は、管理組合又はマンション管理業者に当該記録の有無を照会すること

8.1「その他の情報」欄については、当該既存住宅の特徴に関して報告者が任意で記載することができる。

（例）

- ・住宅履歴情報（住宅の設計、施工、維持管理等の情報）を提供した機関に関する事項（機関名、問合せ先等）
- ・登録団体毎の独自の取組（「特定既存住宅の性能、維持保全の状況その他の特定既存住宅の価値を評価する上で重要な事項」に該当するものに限る。例：定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇

等。)

- ・過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類
- ・建築時の販売価格に関する書類
- ・建築時の設計・施工業者に関する書類 等

9 お問合せ先

9.1「当該既存住宅に関すること」欄については、報告者の問合せ窓口名、問合せ窓口への連絡方法、受付時間を記載すること。

9.2「安心R住宅全般に関すること、取引に係るトラブルが生じた場合等」欄については、報告者が属する登録特定既存住宅情報提供事業者団体の相談窓口、連絡方法、受付時間を記載すること。